

Gemeentehuis Reusel-De Mierden

Ontwikkelingen

Het gebruik van het gemeentehuis is de afgelopen jaren gewijzigd en zal ook in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn. De huidige functie is met name gericht op het huisvesten van de gemeentelijke organisatie, huisvesting van Gemeentelijke samenwerkingsorganisaties, de Bibliotheek, de Heemkundewerkgroep, de Hoskamer en de loketfunctie voor burgerzaken.

Nieuwe MFA

Met de nieuwe plannen voor de Kei en de ontwikkeling van de MFA worden een aantal functies ondergebracht in de MFA, waaronder de bibliotheek, de Heemkundewerkgroep en de Hoskamer. Een groot deel van de beganegrond vleugel komt daardoor leeg te staan.

Ontwikkelingen gemeentelijke samenwerking

Ook op het gebied van de gemeentelijke samenwerking zijn er ontwikkelingen. Het is nog niet duidelijk of dit van invloed is op de huisvesting. Op dit moment maakt P&O de Kempen gebruik van een vleugel van de 3^e verdieping en de Belastingssamenwerking op de 2^e een aantal kamers op de tweede verdieping. Het Rural Data Centre is gehuisvest in enkele werkkamers op de begane grond.

Van een fusie tussen gemeenten is geen sprake meer. De huisvesting van de gemeentelijke organisatie blijft vooralsnog dus de hoofdfunctie van het gemeentehuis. Het aantal benodigde werkplekken neemt komende jaren waarschijnlijk niet af. Wel kunnen er verschuivingen plaats vinden van huurders/ medegebruik.

Impact coronavirus op ruimtegebruik

De verwachting is dat het coronavirus blijvende impact heeft op het kantoorgebruik. Uit onderzoek blijkt dat er in veel gevallen een brede consensus is bij werknemers en werkgevers dat er ook na de Coronacrisis veel meer vanuit huis wordt gewerkt. Dit heeft gevolgen voor het gebruik van kantoorruimte en spreekkamers, maar ook voor de behoefte aan parkeerplaatsen. Het aanwezig zijn op kantoor wordt flexibeler en meer ingericht naar behoefte dan naar gewoonte.

Anderzijds zien we ook dat er per werknemer meer ruimte nodig is om veilig en verantwoord te kunnen werken. Werkplekken in drukke kantoorruimten worden verdeeld over meerdere werkkamers.

Centrumvisie

In de centrumvisie is het gemeentehuis aangewezen als een gebouw voor maatschappelijke functies. Dat is vooral gebaseerd op het huidige gebruik. Er wordt geen doorkijk gegeven naar toekomstige ontwikkelingen. Parallel aan de ontwikkeling van de centrumvisie is wel onderzocht of het gemeentehuis een alternatieve locatie zou kunnen zijn voor de MFA, maar dit is niet mogelijk gebleken. Ook de huisvesting van een hotel of woningen in het gemeentehuis is onderzocht, maar is bouwkundig erg lastig. Stedenbouwkundig is bij een eventuele herontwikkeling van belang om in de plint van het gemeentehuis toegankelijke en transparante functie te positioneren.

Detailhandelsfuncties concentreren we aan het Marktplaats, zodat een krachtig boodschappencentrum ontstaat met mogelijkheden voor kruisbestuiving tussen winkels.

Bestemming/ vergunning

Het gemeentehuis heeft een maatschappelijke bestemming en kan voorzien in de huisvesting van maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder: educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Voor de uitvoering van het centrumplan wordt een nieuwe bestemmingsplan opgesteld voor het centrum. Eventuele nieuwe ontwikkelingen t.a.v. bestemming en gebruik van het gemeentehuis kunnen daarin worden meegenomen. Flexibiliteit is gewenst richting toekomst.

Kansen

Het uitplaatsen van functies uit het gemeentehuis naar de nieuwe MFA leidt tot leegstand, maar biedt ook kansen. Met name op de begane grond (in de plint) ontstaat ruimte voor huisvesting van andere functies.

Omdat een groot aantal maatschappelijke en culturele functies een plek krijgt in de MFA zijn de mogelijkheden voor herinvulling van het gemeentehuis met deze voorzieningen zeer beperkt.

Het huisvesten van commerciële functies en voorzieningen of sport en recreatieve functies heeft meer kans van slagen. Dit past ook bij de uitgangspunten van de centrumvisie; toegankelijke en transparante functies in de plint. Er zijn reeds partijen die in interesse hebben getoond in de vrijkomende ruimte in het gemeentehuis.

Het betreft een sportschool en een Buitenschoolse kinderdagopvang. Ook het verhuren van kantoorruimte in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw is het onderzoeken waard. Een marktconsultatie met een makelaar zou een eerste stap kunnen zijn. Een aantrekkelijke, gevulde plint met voldoende aanloop is een meerwaarde voor het centrum en voor het Kerkplein.

Voor de 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn de mogelijkheden voor herinvulling beperkter. De leegstand is daar minder en er wordt eerder gedacht aan verplaatsing van functies van begane grond naar deze verdiepingen dan in huisvesting van andere functies.

Dit is echter wel afhankelijk van de ontwikkelingen in de gemeentelijke samenwerking.

Keuzes

Voor het gemeentehuis zijn een aantal keuzes te maken.

1. Niets doen

Huidige gebruik blijft voortgezet, leegstand neemt waarschijnlijk toe, bestemming en functie blijft ongewijzigd. Wellicht in de toekomst extra bezetting vanwege ontwikkelingen gemeentelijke samenwerking.

2. Commercieel verhuren/ verkopen van de plint

Het inventariseren van de leegkomende ruimte en het uitvoeren van een marktconsultatie voor een commerciële herinvulling van de plint is mogelijk. Daarbij dient ook in kaart gebracht te worden welke (bouwkundige) ingrepen noodzakelijk zijn om te kunnen verhuren. Iedere functie heeft eigen voorwaarden en eisen.

3. Verbouwen/ niet verbouwen

Aansluitend op de vorige keuze kan besloten worden om geen bouwkundige ingrepen te doen aan het gemeentehuis en alle ruimtes in de huidige vorm te verhuren. Een alternatief is dat een toekomstige huurder wel de mogelijkheden krijgt om te verbouwen. De "markt" wordt daardoor groter. Bijv. voor een sportschool of een BSO is een verbouwing noodzakelijk. Dit is ook afhankelijk van de huurperiode.

4. Slopen

Het gemeentehuis slopen is een extreme variant. De boekwaarde van het gemeentehuis is relatief laag, maar slopen zou wel leiden tot kapitaalvernietiging. Bovendien heeft het gebouw voor het grootste deel nog een functie.

Voorwaarden

Voor de toekomst van het gemeentehuis is het van belang om:

- Onderhoud op orde te houden en niet langer uitstellen. Basis op orde
- Flexibiliteit naar toekomst borgen in bestemming, maar ook bouwkundig.
- Strategisch beheer implementeren: plan maken voor komende jaren
- Afhankelijk van de keuze een vervolgplan maken (met behulp van makelaar, en/of bouwkundige).

Advies

Vooralsnog is keuze 2 in combinatie met keuze 3 de meest kansrijke. Een commerciële invulling van de plint is een toekomstbestendige invulling die middelen oplevert voor de gemeente en een bijdrage levert aan een levendig centrum.

Financiën (onderhoudsbudget)

Input Financien.

Vervolgaanpak

Nader te bepalen.

Woning Sportpark 1, Reusel

Huidige situatie

De woning aan het Sportpark 1 in Reusel is gebouwd in 1975, als beheerderswoning, voor het naastgelegen sportpark. Deze bedrijfswoning is gemeentelijk eigendom.

Sinds 1 februari 2013 wordt de bedrijfswoning verhuurd aan een particulier, de heer P. van Limt. De heer van Limt heeft een vrijwilligersovereenkomst gesloten met voetbalvereniging Reusel Sport, waarbij hij voor minimaal 10 uur per week voor de voetbalvereniging werkt. De toezichhoudende taak en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden dragen bij aan een betere veiligheid van het Sportpark.

De tijdelijke huurovereenkomst met de heer van Limt is op 1-2-2013 ingegaan voor een periode van vijf jaar. Inmiddels is deze termijn verstreken, waardoor de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd doorloopt. Opzegging van de huurovereenkomst is mogelijk met in achtneming van de wettelijke termijnen (artikel 19 algemene bepalingen).

Conditie beheerderswoning

De beheerderswoning verkeert in een slechte conditie en bevindt zich op de grens van het minimaal acceptabel kwaliteitsniveau. Het gebouw dreigt door deze ondergrens heen te zakken, waardoor niet meer aan de prestatie-eisen van het bouwbesluit wordt voldaan en daardoor onbewoonbaar wordt.

Bestemming

De woning op het Sportpark 1 is gelegen op het sportterrein en heeft de bestemming sport. Onder deze bestemming is één bedrijfswoning op dit terrein toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan mag de woning enkel en alleen gebruikt worden als bedrijfswoning. Hieronder staan de bepalingen en begrippen zoals deze in het bestemmingsplan zijn vermeld.

Begrip bedrijfswoning

20 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

Bestemming Sport

Artikel 25 Sport (S)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportvoorzieningen zoals genoemd in de 'Tabel sportvoorzieningen' (bijlage bij dit artikel);
- b een motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcross' op de plankaart;
- c bos ter plaatse van de aanduiding 'motorcross' op de plankaart;
- d een hondensportterrein, paardensportterrein en een manege;
- e de aan sub a en b en d ondergeschikte voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f wegen en paden;
- g parkeervoorzieningen;
- h water;
- i groenvoorzieningen.

Tabel Sportvoorzieningen

Adres	Soort bedrijf	Aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte bedrijfsbebouwing (excl. woning) in m ²
Pikoreistraat ong.	hondensportterrein	0	85 m ² Nokhoogte 4 m, goothoogte 6 m
Pikoreistraat ong.	Motorcrossterrein	0	160 m ²

			goothoogte 4 m, nok- hoogte 6,5 m
Hulselsedijk 34, Reusel	Manege 'De Meulen- haoi'	0	2.070 m ² w.v. 156 m ² on- dersteunende horeca
Lang- voort ong, Hooge Mierde	Paardensportterrein	0	40 m ²
Sportpark/Leijenstraat	Sportpark Reusel	1	2.500 m²
Vloeieind ong, Lage Mierde	Hondensportterrein	0	100 m ²
Weelds- edijk 2, Hooge Mierde	Manege + ondersteu- nende horeca max. 60 m ²	1	1.350 m ² , w.v. 60 m ² on- dersteunende horeca
Weelds- edijk ong, Hooge Mierde	Paardensportterrein	0	50 m ²

25.4 Wijzigingsbevoegdheden

25.4.1 Wijziging naar Bos, Groen-Landschapselement of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen-Landschapselement' of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, natuur en/of groen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals dat voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) een ecologische verbindingzone (EVZ), het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), aanleg van een Ecologische Verbindingzone (EVZ), biotoopverbetering, versterking van het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie buiten de EHS aansluitend aan genoemde structuren.
- De wijziging pas plaatsvindt nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.
- De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschaps- waarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet on- evenredig worden aangetast.

Keuzes

Mogelijkheden (bedrijfs)woning Sportpark

1. Niets doen, huurovereenkomst blijven continueren

De bedrijfswoning aan het Sportpark 1 is gemeentelijk eigendom. Op dit moment wordt deze bedrijfs- woning gebruikt als reguliere woning en verhuurd aan een particulier, de heer P. van Limpt. De heer van Limpt heeft een vrijwilligersovereenkomst gesloten met voetbalvereniging Reusel sport. Het col- lege heeft in december 2012 besloten om in te stemmen met de vrijwilligersovereenkomst als basis voor de mogelijkheid om gebruik te maken van de woning aan het Sportpark 1. Hierdoor is er enig- zins sprake van een relatie met de sportvereniging/ beheerder. Volgens het bestemmingsplan wordt onder bedrijfswoning verstaan: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Met het besluit van het college en het huidige gebruik wordt hieraan voldaan.

Consequentie

Voorwaarde bij continueren verhuur woning is dat onderhoudskosten en achterstallig noodzakelijk blijven.

2. Alternatief gebruik

De woning kan mogelijk worden ingezet voor gebruik door een sportclub (bijvoorbeeld vergaderlocatie of kantoor). Echter de huidige indeling van de bedrijfswoning is geschikt voor wonen en minder ge- schikt voor alternatieven. Ook zijn de kosten/huur vaak te hoog voor verenigingen. Echter het grootste bezwaar zit hem erin dat een alternatief gebruik in strijd is met het bestemmingsplan.

Consequentie

Alternatief gebruik is in strijd met het bestemmingsplan

3. *Bestemmingsplanwijziging*

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid gaat over een wijziging naar Bos, Groen-Landschapselement of Natuur. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen. Conclusie is dat op grond van het huidige bestemmingsplan een wijziging naar Wonen niet mogelijk is.

Indien het wenselijk is om de bestemming te wijzigingen naar bijvoorbeeld Wonen, dient er een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Vanuit ruimtelijk oogpunt (goed woon- en leefklimaat) achten wij een wijziging naar Wonen niet wenselijk. Dit omdat de beheerderswoning gelegen is midden op het sportpark tegen de kantine van de voetbalvereniging aan.

Consequentie:

Bestemmingsplanwijziging naar wonen is niet wenselijk

4. *Slopen van de bedrijfswoning*

Een alternatieve mogelijkheid is om de bedrijfswoning aan het Sportpark te slopen. Gelet op de slechte conditie waarin deze bedrijfswoning verkeert, is dit een reële optie.

Consequentie:

- huurovereenkomst met huurder opzeggen (dit is mogelijk met inachtneming van de opzegtermijn)
- jaarlijkse onderhoudskosten en belastingen vallen weg
- jaarlijkse huurinkomsten vallen weg
- rekening houden met sloopkosten
- rekening houden met kosten opnieuw inrichten terrein

Advies

Het gemeentelijk vastgoedbezit van een bedrijfswoning op het Sportpark behoort niet tot de kerntaak van de gemeente. Het betreft ook de enige (bedrijfs)woning die Reusel-De Mierden in bezit heeft. Daarbij is het niet noodzakelijk om in het kader van het beheer van het Sportpark deze bedrijfswoning (beheerderswoning) te continueren, nu niet en in de toekomst ook niet. De bedrijfswoning verkeert in een slechte conditie en bevindt zich op de grens van het minimaal acceptabel kwaliteitsniveau.

Gelet op bovenstaande kunnen we concluderen dat sloop van de bedrijfswoning eigenlijk de enige optie is. Er zijn twee momenten mogelijk waarop te slopen.

- Nu slopen, hiervoor de huurovereenkomst beëindigen (met inachtneming opzegtermijn), waarna de gemeente weer de beschikking heeft over de bedrijfswoning zodat tot sloop kan worden overgaan;
- Later slopen, wachten totdat de huidige huurder de huurovereenkomst beëindigd, bedrijfswoning niet meer opnieuw verhuren en tot sloop overgaan.

Gelet op de dusdanige slechte conditie van de woning adviseren wij om de huurovereenkomst met de heer van Limpt met inachtneming van de opzegtermijn op te zeggen, waarna de woning gesloopt kan worden.

Financiën

Boekwaarde woning: nihil

Wegvallen jaarlijkse huurinkomsten: € 675,-- (huur 2012), € 725,45 (2020)

Kosten slopen woning €

Kosten opnieuw inrichten terrein €

Vervolgaanpak

Opstellen collegevoorstel met advies aan college om de beheerderswoning te slopen.

Den Houtert

Huidige situatie en bestemming

Den Houtert is een sportzaal in Lage Mierde met 1976 als bouwjaar. De zaal is al bijna 45 jaar oud en de vloer heeft een oppervlakte van 480 (30x16) vierkante meter. Verder zijn er in het pand ook nog een kleine tribune (30x3), toestellenberging (20x3.5), technische ruimte (14 m²), sanitaire ruimtes (32 m²) en kleedruimtes (68 m²), verkeersruimte (78 m²), entree (10 m²) en ruimte voor docent/scheidsrechter (48 m²). In totaal dus een oppervlakte van circa 900 m².

De sportzaal ligt aan De Houtert in Lage Mierde en de bestemming die op de sportzaal zit is Maatschappelijk. Er is dus meer mogelijk dan enkel sporten. Hoewel de zaal hoofdzakelijk gebruikt wordt voor sporten en het daar ook voor bedoeld moet zijn.

De bezetting in de sportzaal is over het algemeen prima. Met name in de winter wordt de zaal prima benut omdat er dan korfbal plaats vindt. Overdag is er schoolgebruik van een twee scholen (Akkerwinde en Opstap) en in de avond zijn er structureel 7 a 8 gebruikers actief in de zaal. De kinderen van de Opstap komen te voet en de kinderen van de Akkerwinde (Hooge Mierde) komen met de bus.

Kansen

De zaal heeft een sportvloer van 30 bij 16. Dat zijn prima afmetingen voor trainingen, schoolgebruik en de huidige gebruikers, maar voor enkele gebruikers is het niet voor wedstrijd of praktisch gebruik voldoende. Verschillende zaalsporten, waaronder korfbal, volstaan met een vloer oppervlakte van 40 bij 20 meter, met iets uitloop. Dit is nu niet mogelijk in Den Houtert, maar zou wel een uitkomst bieden om meer bezetting te kunnen genereren van de vereniging die nu voor wedstrijden naar een andere gemeente gaat.

Overigens is het bij dit vraagstuk ook belangrijk om de andere locatie (sporthuis Reusel) in ogenschouw te nemen. Daar is het op sommige momenten nu tot erg laat bezet, waardoor mogelijke spreiding beter te realiseren is. Daarnaast wordt een zaal daar permanent verhuurd aan een turnvereniging en is er ook een turnvereniging in Den Houtert actief. Daar zijn ook logistiek en qua planning winsten te halen. Dit moet wel met gebruikers en exploitanten besproken worden, maar een kans is om het in zijn geheel te bezien.

Keuzes

1. Instandhouding bestaand gebouw (jaarplan 2019/2033)
2. Levensduur verlengende renovatie (nieuwe levensduur 20-25 jaar)
3. Volledige sloop en nieuwbouw zonder duurzaamheidsambitie
4. Sloop en nieuwbouw (energieneutraal)
5. Afscheid nemen van het gebouw

Bij de eerste twee keuzes gaat het niet om een uitbreiding van de ruimte en dus is het lastiger om het in combinatie/geheel te zien met het sporthuis Reusel. Je blijft dan gebonden aan afmetingen. Bij de derde en vierde keuze heb je meer vrijheid en mogelijkheden om combinaties te maken en samen met gebruikers naar een optimale verdeling binnen het sportgebruik in Reusel-De Mierden te kijken. De laatste keuze zorgt ervoor dat de huidige bezetting van den Houtert naar het sporthuis gaat en dat zal de planning niet ten goede komen. Dit zou het einde van enkele gebruikers kunnen betekenen, of er moet slim naar de bezetting gekeken worden of dit zoveel mogelijk te voorkomen. Dit vraagt veel van alle gebruikers en/of er kan eventueel van andere locaties gebruik gemaakt worden. Denk hierbij aan gymclubs en Click Sport.

Voorwaarden

Belangrijk aan de situatie bij den Houtert, zeker gezien de eventuele kostenposten die er op korte termijn aankomen, is om een keuze uit een van de opties te maken.

Andere belangrijke voorwaarde is dat er op Reusels niveau een goede accommodatie staat (of dit nu de bestaande den Houtert blijft of een nieuwe). Topsport hoeft er niet bedreven te worden en het in kunnen zetten voor verschillende sporten (nu of de toekomst) is ook belangrijk.

Advies

Op dit moment kan ik (medewerker sport) alleen nog vanuit sportief oogpunt adviseren. Het is nog lastig om hier een integrale afweging in te maken omdat advies vanuit gebouwenbeheer en financiën ook nodig is voor deze integrale afweging. Vanuit sportief oogpunt en zoals ik in kan schatten vanuit andere beleidsvelden binnen de gemeente lijken mij twee opties het meest relevant. Dat zijn levensduur verlengende renovatie of sloop en nieuwbouw (energieneutraal) en dan met de afmetingen zodat 40x20 sporten uitvoerbaar zijn.

Financiën

Momenteel te weinig inzicht in uitgaven voor renovatie/sloop/bouw en mogelijke exploitatiebedragen voor onderhoud en beheer.

De meest gunstige optie financieel gezien is afscheid nemen van het gebouw. Dit bespaart jaarlijks onderhoudskosten en exploitatie/beheer bijdragen. Het zorgt wel voor weerstand bij gebruikers, de Ster en neemt een impact mee op de planning bij het sporthuis (welke nu soms al onderwerp van gesprek is).

Vervolg

Verder inzicht in de opties en mogelijk ook nog kijken naar een andere locatie als dat aan de orde komt bij nieuwbouw. Als dit aan de orde is, wel alles bezien in ogenschouw met huidige voorzieningen.